

本报告依据中国资产评估准则编制

北京首旅酒店（集团）股份有限公司拟进行  
商誉减值测试涉及如家酒店集团  
资产组可收回金额评估项目  
**资产评估报告**

中同华评报字（2024）第 020325 号  
共一册 第一册



**北京中同华资产评估有限公司**

China Alliance Appraisal Co., Ltd.

日期：2024 年 3 月 21 日

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院北京汇亚大厦 28 层

邮编：100073

电话：010-68090001

传真：010-68090099

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020005202400480
合同编号:	中同华合同字(2023)2537号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中同华评报字(2024)第020325号
报告名称:	北京首旅酒店(集团)股份有限公司拟进行商誉减值测试涉及如家酒店集团资产组可收回金额评估项目资产评估报告
评估结论:	23,101,083,500.00元
评估报告日:	2024年03月21日
评估机构名称:	北京中同华资产评估有限公司
签名人员:	杨柏桐(资产评估师) 会员编号: 11000171 吴舰(资产评估师) 会员编号: 11180050
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年03月21日

北京首旅酒店（集团）股份有限公司拟进行  
商誉减值测试涉及如家酒店集团  
资产组可收回金额评估项目

资产评估报告摘要

中同华评报字（2024）第 020325 号

北京首旅酒店（集团）股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、法规和会计准则、资产评估准则的要求，坚持独立、客观和公正的原则，采用相关会计准则和资产评估准则确认的方法和程序，对北京首旅酒店（集团）股份有限公司以财务报告为目的涉及的北京首旅酒店（集团）股份有限公司并购如家酒店集团所形成的与商誉相关的资产组进行评估，并出具资产评估报告。现将报告摘要如下：

评估目的：北京首旅酒店（集团）股份有限公司为编制财务报表需要，需对合并报表中并购如家酒店集团所形成的商誉相关的资产组（CGU）的可收回金额进行评估，为相关会计报告主体开展减值测试工作提供参考。

评估基准日：2023年 12 月 31 日。

评估对象及范围：本次评估对象为北京首旅酒店（集团）股份有限公司并购如家酒店集团所形成的与商誉相关的资产组（CGU），涉及的资产范围包括组成资产组（CGU）的固定资产、在建工程、无形资产、使用权资产、长期待摊费用以及100%合并商誉。

价值类型：按照《会计准则第8号—资产减值》的相关规定，商誉的减值测试需要测算资产组（CGU）的可收回金额，因此本次评估价值类型选择为可收回金额。

评估结果：商誉属于不可辨识无形资产，因此无法直接对其进行评估，需要通过间接的方式，即通过对资产组（CGU）的价值估算来实现对商誉价值的间接估算。

本次评估的资产组（CGU）账面价值组成如下：

金额单位：人民币万元

项目	合并报表（公允价值）口径 账面价值	被并购方单体报表口径 账面价值
固定资产	67,789.04	66,370.66
在建工程	4,767.57	4,767.57
无形资产	290,520.91	11,712.07
其中：办公软件	882.88	885.99

北京首旅酒店（集团）股份有限公司拟进行商誉减值  
测试涉及如家酒店集团资产组可收回金额评估项目资产评估报告

项目	合并报表（公允价值）口径 账面价值	被并购方单体报表口径 账面价值
土地使用权	5,536.12	387.73
特许经营权	2,161.91	1,666.55
商标	281,940.00	8,771.80
使用权资产	766,471.70	766,471.70
长期待摊	182,049.17	182,049.17
100%商誉	711,314.61	0.00
合计	<b>2,022,913.00</b>	<b>1,031,371.18</b>

经过评估人员测算，该资产组（CGU）的预计未来现金流量的现值为2,310,108.35万元，因此含商誉资产组（CGU）可收回金额为2,310,108.35万元。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的评估目的提供价值参考依据。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

#### （四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

#### 九、评估假设

1. 有序交易假设：有序交易，是指在计量日前一段时期内相关资产或负债具有惯常市场活动的交易；

2. 持续经营假设：持续经营假设是指假设委估资产/资产组按基准日的用途和使用的方式等情况正常持续使用，不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，相应确定估值方法、参数和依据；

3. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

4. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

5. 被并购方和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；

7. 评估范围仅以委托人及被并购方提供的评估申报表为准；

8. 本次评估假设评估对象于年度内均匀获得净现金流；

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

#### 十、评估结论

本次评估的资产组（CGU）账面价值组成如下：

金额单位：人民币万元

项目	合并报表（公允价值）口径 账面价值	被并购方单体报表口径 账面价值
固定资产	67,789.04	66,370.66
在建工程	4,767.57	4,767.57
无形资产	290,520.91	11,712.07
其中：办公软件	882.88	885.99



项目	合并报表（公允价值）口径账面价值	被并购方单体报表口径账面价值
土地使用权	5,536.12	387.73
特许经营权	2,161.91	1,666.55
商标	281,940.00	8,771.80
使用权资产	766,471.70	766,471.70
长期待摊	182,049.17	182,049.17
100%商誉	711,314.61	0.00
合计	<b>2,022,913.00</b>	<b>1,031,371.18</b>

经过评估人员测算，该资产组（CGU）的预计未来现金流量的现值为 2,310,108.35 万元，因此含商誉资产组（CGU）可收回金额为 2,310,108.35 万元。

### 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

#### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

#### （二）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

#### （三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

#### （四）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

#### （五）重大期后事项

无。

#### （六）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系


无。

#### （八）其他需要说明的事项

##### 1. 本次评估与前次评估采用评估方法的一致性

本次评估对象采用的评估方法与前次评估的报告（中同华评报字（2023）第020567

(本页无正文)

资产评估师：杨柏桐  

资产评估师：吴舰  

北京中同华资产评估有限公司

2024年3月21日

